

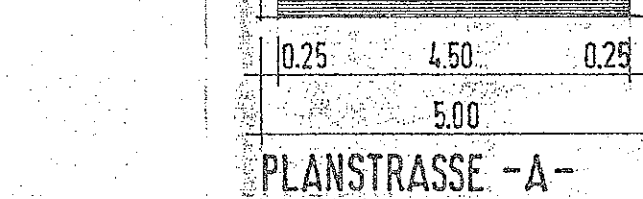
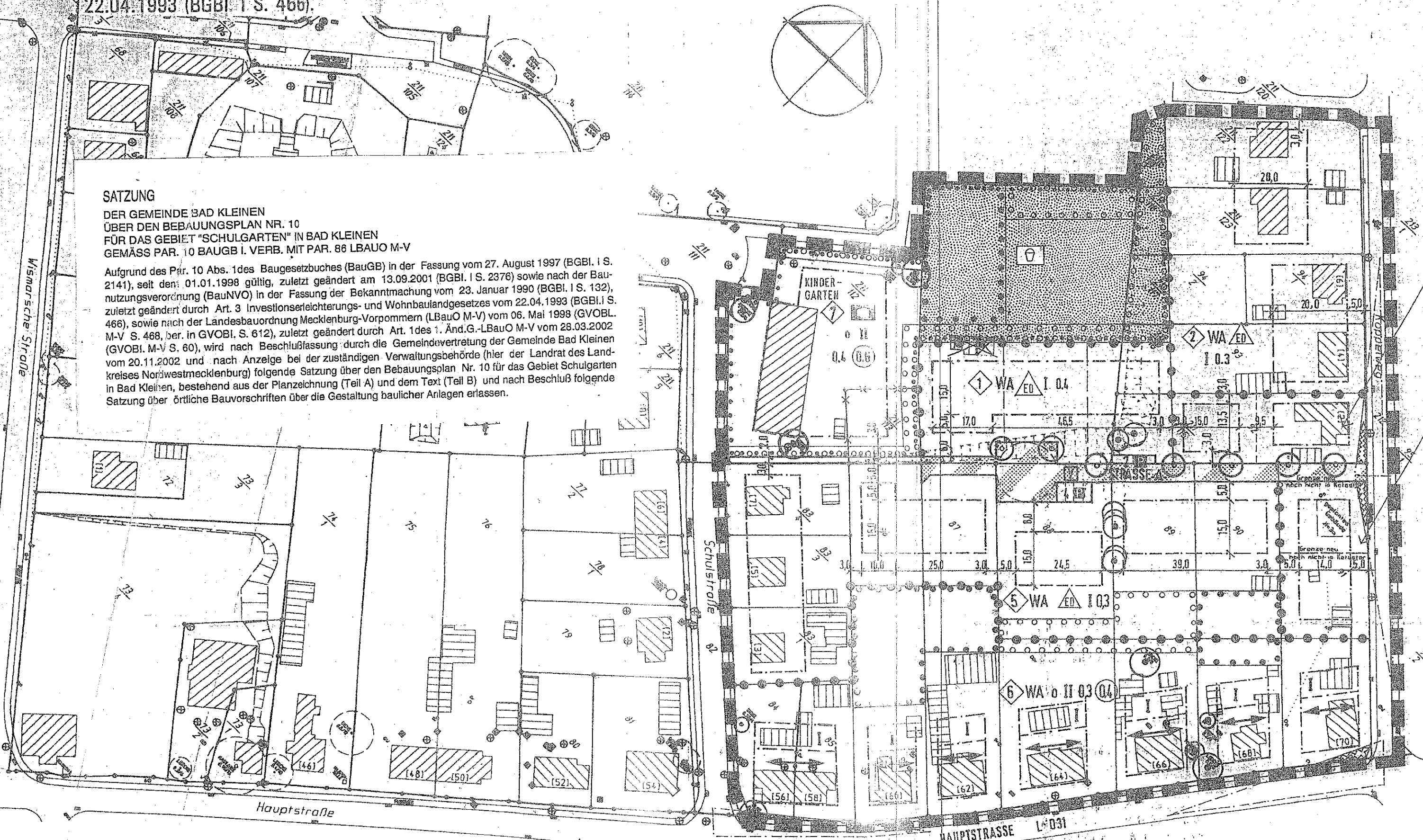
SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS GEBIET „SCHULGARTEN“

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

MASSTAB 1:1000

STRASSENPROFILE M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)		
[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 (7) BauGB
WA	ALLGEMEINE WOHNBEIETE	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
[Symbol]	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
0	OFFENE BAUWEISE	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
[Symbol]	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

TEIL B - TEXT

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB, BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
 - Im Teilgebiet 1 darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens je Doppelhaus bzw. Einzelhaus im Mittel max. 0,5 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Die maximal zulässige Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des EG-Fertigfußbodens, eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten. Die bestehende Gebäuhöhe darf nicht durch Aufschüttungen zugunsten einer Anhebung von Gebäuden verändert werden.
 - In den Teilgebieten 2 bis 5 darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Hauptgebäude im Mittel maximal 0,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m über der Mittellinie der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen.
 - Im Teilgebiet 6 darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Hauptgebäude im Mittel maximal 1,0 m und die maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m über der Mittellinie der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) BauGB**
 - In den Teilgebieten 1 bis 5 und 7 sind Garagen nur hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.
 - Im Teilgebiet 6 sind Garagen, Carports und Stellplätze erst 5,0 m hinter den zur L 031 (Hauptstraße) gelegenen Baugrenzen zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) BauGB**
 - In den Teilgebieten 1 bis 5 sind maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit (d. h. je Doppelhaushälfte bzw. je Einzelhaus) zulässig.
- Festsetzungen für Natur und Landschaft, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) BauGB**
 - Für alle festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzen vorzunehmen. Alle festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
 - Die festgesetzten Einzelbäume müssen bei 10 m wie auch Ersatzpflanzungen einen Stammumfang von mindestens 18,20 cm in einer Stammhöhe von 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Oberfläche der Pflanzflächen ist auf mindestens 10 cm wasserundurchlässig zu gestalten (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
 - Im Teilgebiet 7 ist die Spielplatzfläche innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft als Rasenfläche mit dem vorhandenen Obstgehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang von Obstbäumen sind Ersatzpflanzen vorzunehmen (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
 - Im Teilgebiet 7 ist die Spielplatzfläche innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nordwestlichen Rand des Plangebietes dauerhaft als Rasenfläche mit Obstbäumen anzulegen. Hierbei ist je angelegene 100 m² Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
 - Die vorhandenen Obstwiesen innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Teilgebieten 5 und 6 sind als extensive Obstwiesen zu erhalten (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 1,5 m² mindestens ein Strauch und je 100 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Sträucher müssen eine Pflanzhöhe von mindestens 1,0 m in 2 x verpflanzter Baumstammqualität aufweisen. Der Pflanzabstand soll maximal 1,5 m betragen. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verpflanzter Baumstammqualität und einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm aufweisen (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
 - Je angefangene 150 m² Grundfläche gem. § 18 BauNVO ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
 - Je angefangene 10 m² Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist mindestens ein Strauch zu pflanzen (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
 - Bei Erschließungsmaßnahmen sind die vorhandenen Gehölze gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern. Im Kronenbereich von Bäumen ist die Lagerung von Baumstämmen und die Aufstellung von Bauwagen und Baucontainern nicht zulässig (Hinweis: Gutachten zur Eingriffsermittlung mit Artlisten als Anlage 1 im Anhang zur Begründung).
- Lärmschutz § 1 (2) BauNVO**
 - Im Teilgebiet 6 müssen entlang der Hauptstraße bei den Gebäuden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w) nach DIN 4105 von mindestens 35 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Entlang der Hauptstraße sind für Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. (Einstellung der Schallschutzklassen nach VDI - Richtlinie 2719) (Hinweis: "Schalltechnisches Gutachten" als Anlage 2 im Anhang zur Begründung).
 - In den Teilgebieten 4 und 5 müssen für die Süd-Fassaden der Gebäude (Richtung Bergstraße) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w) nach DIN 4105 von mindestens 30 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. In den Südostfassaden sind für Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1 vorzusehen. (Einstellung der Schallschutzklassen nach VDI - Richtlinie 2719) (Hinweis: "Schalltechnisches Gutachten" als Anlage 2 im Anhang zur Begründung).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB, § 18 BauNVO

- Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 (4) BauGB**
 - Fassaden**
 - In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden nur in rotem Verblendmauerwerk oder mit anderen glatten, hellgetonten Außenputz vorzunehmen. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z. B. Balkone, Hauseingänge, Dachgauben) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
 - Die Verkleidungen der Außenfassaden von Doppelhäusern müssen je Doppelhaus in Material und Farbe einheitlich sein.
 - In dem Teilgebiet 7 dürfen bis zu 30% der jeweiligen Fassadenflächen mit Schalungen aus Holz oder Faserzementplatten verkleidet werden.
 - Im Teilgebiet 8 sind nur stehende Fensterformate zulässig.
 - Dächer**
 - In den Teilgebieten 1 bis 5 sind als Dachform nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 35°-60° betragen.
 - Im Teilgebiet 6 sind als Dachform der Hauptkörper nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung darf 35°-60° betragen.
 - Im Teilgebiet 7 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10°-40° zulässig.
 - In allen Teilgebieten sind als Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Dachziegel im Farbton rot, braun oder anthrazit zulässig.
 - Doppelhäuser müssen je Doppelhaus in Material und Farbe eine einheitliche Dacheindeckung aufweisen.
 - Im Teilgebiet 4 sind Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Trauflinie nur in einer Gebäuhöhe von 2/5 der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes, höchstens jedoch in einer Gebäudehöhe von 3,5 m zulässig. Der Abstand untereinander und zu den seitlichen Dachkanten der Giebel muß mindestens 2,0 m betragen.
 - Dachflächen von Nebenanlagen, deren Dachneigung unter 15° liegt, sind als extensiv begrünter Dachstuhl auszubilden.
- Festlegung der Flächen für öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze, Freizeitanlagen § 9 (4) BauGB**
 - Alle öffentlichen Spielplatz- und Sportplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, wasserdurchlässiger Granulatschicht oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fugenananteil herzustellen.
 - In allen Teilgebieten dürfen die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine leichte Breite von 3,0 m nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßenflächen der Hauptstraße, Schulstraße und des Koppelweges sind:
 - als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, wobei ein grundstücksspezifisch vorgesehener Drahtzaun zulässig ist oder
 - als Holzlatenzäune oder
 - als Staketenzaun bis zu einer Höhe von 0,3 m über dem Gelände in Verbindung mit Holzlatenzäunen und Füllungen aus Holzlatenzäunen auszuführen.
 - Einfriedigungen entlang der Straße A und des Verbindungsweges zur Schulstraße sind als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Holzlatenzäune mit Sockel zulässig. Hecken mit grundstücksspezifisch vorgesehener Drahtzaun sind ebenfalls zulässig.
 - Die Höhe der Einfriedigungen darf maximal 1,5 m über dem Gelände liegen.
 - Standorte für Müllbehälter sind nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, Carports oder Einfriedigungen zulässig. Ihre Einfriedigungen sind in den gleichen Materialien wie die Gebäude, Garagen, Carports, überdachten Stellplätze bzw. Einfriedigungen herzustellen.
 - Die Höhe der Einfriedigungen muß mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
 - Die Vorgartenflächen entlang der Hauptstraße dürfen maximal zu 30% versiegelt werden.
 - In den Sichtblöcken sind Nebenanlagen und Einfriedigungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über der Mittellinie der Fahrbahnkante nicht überschreiten.

Ergänzende Hinweise

- Die Aussagen der Eingriffsermittlung und des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 10 sind zu beachten.
- Alle Erd- und Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises rechtzeitig angezeigt werden, archaische Bodenfunde sind ihr zu melden.
- Wenn bei Erhaltenen Auffälligkeiten wie unethische Verfassungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung auf Grund des Anstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.1996. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Aushang im Rathaus am 20.06.1996 und durch die Zeit vom 07.07.1996 bis einschließlich 24.07.1996 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.06.1996 ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der öffentlichen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 16.07.1996 und vom 13.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.08.1996 und am 21.11.1996 über die Eingaben der Träger öffentlicher Belange Beschlüsse gefasst.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 25.07.1996 bis einschließlich 28.08.1996 öffentlich ausgestellt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 07.07.1996 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Vermerk Nr. 9) geändert. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung vom 05.03.1997 bis einschließlich 11.04.1997 während der Planstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.02.1997 öffentlich bekannt gemacht.

Bad Kleinen, den 22.12.2002

Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellungen der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur auf der Grundlage der vollständigen Flurkarte im Maßstab 1:10000 erfolgen kann. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wismar, den 27.01.2003

Der Leiter des Katasteramtes

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.12.2002 ... geprüft. Das Ergebnis ist ...
- Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.11.2002, von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluss gebilligt.

Bad Kleinen, den 12.12.2002

Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 10 ist gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 16.12.2002 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 24.12.2002 Az.: 116/2-2002-10 erklärt, dass - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht - er Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

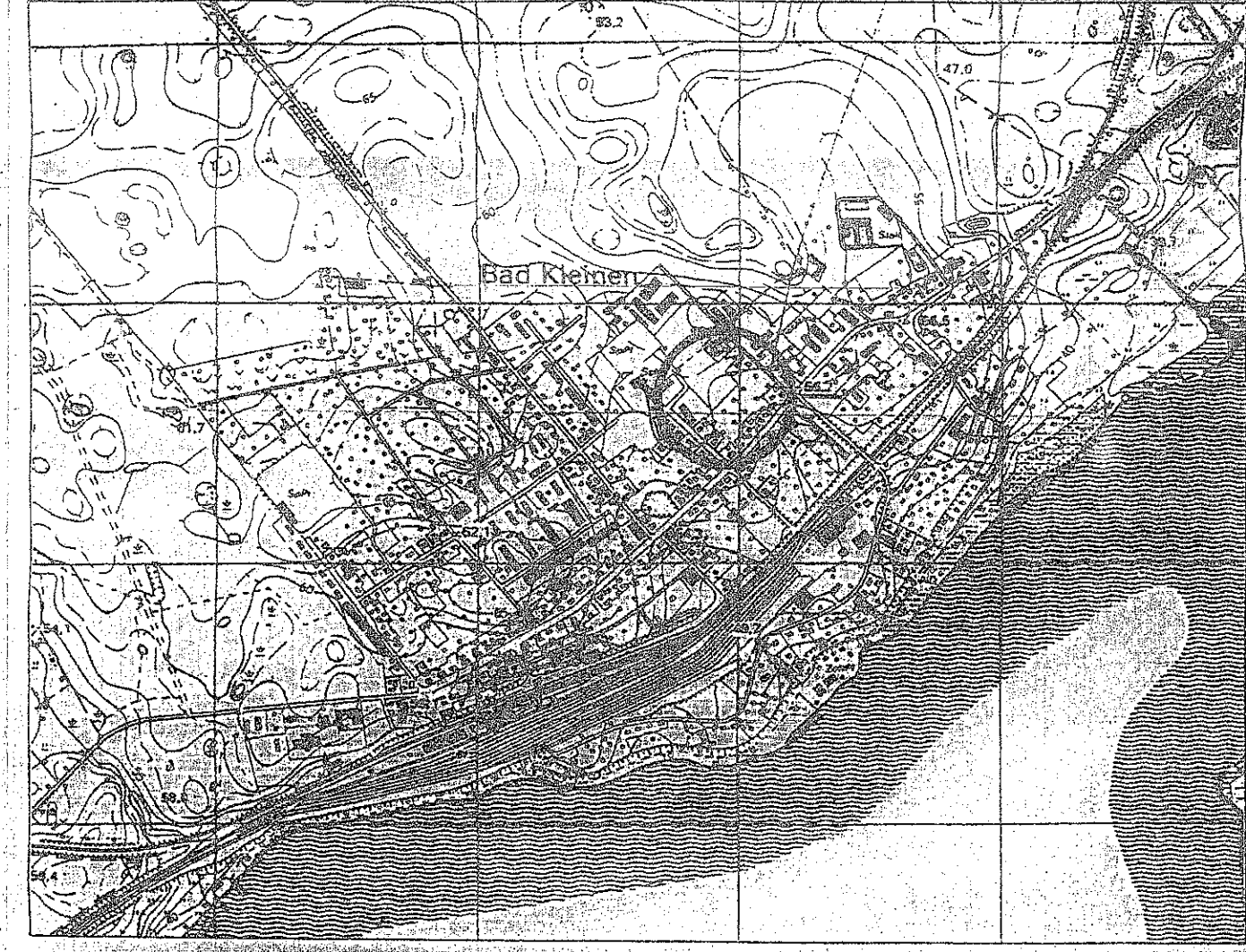
Bad Kleinen, den 27.01.2003

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 sowie die Begründung sind der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist. Sind die Pläne nicht einsehbar, sind sie zu besichtigen und auszulegen. Die Pläne sind zu besichtigen und auszulegen. In der Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sind von Mängeln der Abwicklung sowie die Fachstellen (Par. 215 Abs. 5 BauGB) und weitere zur Fälligkeit und Erlassung von Einleitungsanträgen (Par. 215 Abs. 5 BauGB) benannt worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 ist am 30.11.2003 bekannt gemacht am 30.11.2003 in Kraft getreten.

Bad Kleinen, den 30.11.2003

Siegelabdruck Der Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 10
SCHULGARTEN
DER GEMEINDE BAD KLEINEN / NORDWESTMECKLENBURG

Planungsstand: 20. November 2002

SATZUNG